

Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

No.: 700-11-017294-176

DATE : 11 mai 2017

Sous la présidence de : Me Annick Gagnon, registraire de faillite

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

9322-1646 QUÉBEC INC.

-et-

9361065 CANADA INC.
Débitrices

-et-

FONDS AZUR CAPITAL IMMOBILIER-QUÉBEC S.E.C.
Requérante

-et-

LE GROUPE FULLER LANDAU INC.
Séquestre

ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE (Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Requête pour la nomination d'un séquestre* (la « **Requête** ») aux termes de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») présentée par la Requérante, de l'affidavit et des pièces déposés à son soutien;

- [2] **CONSIDÉRANT** la signification initiale de la Requête dans les délais prescrits;
- [3] **CONSIDÉRANT** la présence d'une représentante des débitrices, Mme Johanne Tremblay, consentant à ne pas contester la requête;
- [4] **CONSIDÉRANT** que les parties se sont entendues pour que la présente ordonnance ne prenne effet qu'à compter du 12 mai 2017;
- [5] **CONSIDÉRANT** que les faits survenus récemment justifient la présentation dans un court délai du nouvel avis de présentation de la présente requête;
- [6] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante;
- [7] **CONSIDÉRANT** l'envoi par la Requérante aux Débitrices d'un préavis aux termes de l'article 244 de la *LFI*;
- [8] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de nommer un séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) des Débitrices;

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

- [9] **ACCUEILLE** la Requête en partie;

SIGNIFICATION

- [10] **ABRÈGE**, le cas échéant, tout délai relatif à la présentation de la Requête;

NOMINATION

- [11] **NOMME** Le Groupe Fuller Landau inc., pour agir à titre de Séquestre aux Biens des Débitrices, et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :

- (a) la vente de la totalité des Biens; ou
- (b) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre;

- [12] **DÉCLARE** que la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») et ses effets survivront au dépôt par les Débitrices d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la *LFI* ou à la faillite des Débitrices, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

- [13] **AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

10.1 Pouvoirs liés à la prise de possession des Biens

AUTORISE, le Séquestre à prendre possession des biens des Débitrices ci-après décrits (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place des Débitrices:

- a) L'immeuble connu et désigné comme étant la subdivision QUINZE du lot originaire numéro SEPT A (7A-15) Rang 3, Canton de Beresford du cadastre officiel de la Paroisse de Sainte-Agathe-des-Monts, dans la circonscription foncière de Terrebonne avec bâtisse y érigée portant le numéro civique 471, rue Léonard, Sainte-Agathe-des-Monts, province de Québec, J8C 2Y5.
- b) L'universalité de tous les biens meubles appartenant aux Débitrices, présents et futurs, présentement situés ou qui pourront en tout temps être placés sur ou dans l'Immeuble et tous les droits et actifs, présents ou futurs, relatifs à l'Immeuble et auxdits biens meuble ainsi que tous les fruits et revenus de l'Immeuble et desdits biens meubles ainsi que de ceux acquis en remplacement de ceux-ci.

10.2 Pouvoirs liés à la conservation des Biens

- (a) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires pour procéder aux travaux de réparation requis sur les Biens;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires à la détention ainsi qu'au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par les Débitrices;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et aux locaux des Débitrices ainsi qu'aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux, places d'affaires et Biens des Débitrices;
- (e) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables des Débitrices, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de l'entreprise des Débitrices ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin d'effectuer des copies ou de prendre possession de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;

- (f) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres des Débitrices;
- (g) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à l'interrogatoire des Débitrices, ses administrateurs, dirigeants, employés ou toute autre personne relativement aux Biens;

10.3 Pouvoirs liés aux opérations des Débitrices

- (a) continuer, en tout ou en partie, les opérations des Débitrices, dont notamment de combler les places vacantes de l'entreprise opérée par 9322-1646 Québec inc.;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et débours des Débitrices;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances des Débitrices et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires afin de pouvoir procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autres institutions financières, et ce, afin d'encaisser toute somme payable aux Débitrices, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations des Débitrices;

10.4 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Biens

- (a) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Biens;

[14] ORDONNE au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens des Débitrices hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant;

[15] CONFÈRE au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 de la *LFI*, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens;

[16] AUTORISE le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;

- [17] **DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante, à des tiers sans le consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal.

DEVOIRS DES DÉBITRICES

- [18] **ORDONNE** que les Débitrices, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Biens, aux places d'affaires et locaux des Débitrices, et aux Registres;
- [19] **ORDONNE** aux Débitrices, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance;
- [20] **ORDONNE** aux Débitrice de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens, et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du Séquestre;

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LES DÉBITRICES ET LES BIENS

- [21] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens;
- [22] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, résilie ou cesse d'exécuter ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence ou permis conclu avec les Débitrices sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation du Tribunal;

FOURNITURE DE SERVICES

- [23] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec les Débitrices, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services aux Débitrices, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le Séquestre, et que le Séquestre soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur et autres services, y inclus l'internet, en autant que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le Séquestre selon les pratiques normales de paiement des Débitrices ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu

entre le fournisseur de biens ou de services et le Séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal;

EMPLOYÉS

- [24] **PERMET** au Séquestre de continuer à retenir les services des employés des Débitrices jusqu'à ce que le Séquestre, agissant pour et au nom des Débitrices, ou les Débitrices, résilie, congédie ou autrement mette fin à tout tel emploi de tels employés. Le Séquestre ne sera aucunement responsable pour toute telle réclamation d'employé, incluant à titre d'employeur ou employeur-successeur, tel que prescrit à l'article 14.06(1.2) de la *LFI*, autrement qu'en regard de tout montant que le Séquestre pourrait accepter, par écrit, de payer en regard des obligations prévues aux paragraphes 81.4(5) et 81.6(3) de la *LFI*;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

- [25] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [26] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe 10 de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tel que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la *LFI*;
- [27] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;
- [28] **DÉCLARE** que l'article 215 *LFI* s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal. Les entités liées au

Séquestre ou appartenant au même groupe bénéficiant de la protection découlant du présent paragraphe;

HONORAIRES

- [29] **DÉCLARE** qu'en garantie des frais et débours professionnels engagés, tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, à l'égard de la présente instance, une charge et une sûreté à l'égard des Biens sont constituées en faveur du Séquestre, du procureur du Séquestre et des autres conseillers du Séquestre, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$ (la « **Charge d'Administration** »);
- [30] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration est de rang supérieur à celui de toutes autres charges ou sûretés, de quelque nature que ce soit (collectivement, les « **Charges** »), grevant l'un ou l'autre des Biens ;
- [31] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le 12 mai 2017 (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Biens, présents et futurs, des Débitrices;
- [32] **DÉCLARE** que, nonobstant: i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard des Débitrices conformément à la *LFI* et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant les Débitrices qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le Séquestre conformément à la présente Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout séquestre aux Biens des Débitrices;
- [33] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la *LFI*, le cas échéant

GÉNÉRALITÉS

- [34] **DÉCLARE** que l'Ordonnance, la Requête et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut des Débitrices ou une omission de sa part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autre écrit ou exigence;

- [35] **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en mains propres ou par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire;
- [36] **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite;
- [37] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs des Débitrices et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande;
- [38] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs des Débitrices et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour;
- [39] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et à la Requérante, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner;
- [40] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada à compter du 12 mai 2017;
- [41] **DÉCLARE** que le Séquestre, avec le consentement préalable des Débitrices, est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-

Unis d'Amérique ou à l'étranger, afin d'obtenir des ordonnances visant à apporter une aide à l'égard de la présente Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du Tribunal et les complétant, ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger des Débitrices. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés, par les présentes, de rendre de telles ordonnances et de fournir au Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin;

- [42] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratifs de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance;
- [43] **ORDONNE** que la présente ordonnance ne prenne effet qu'à compter du 12 mai 2017 et **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.



Me Annick Gagnon
Registraire

